PLAN DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIILOR PROPUSE PRIN P.U.Z.

PRIMĂRIA COMUNEI BACIU
REGISTRATURA
Nr. 29242/14.10.2026

DENUMIREA INVESTIŢIEI:

1. ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL -ANSAMBLU IMOBILE DE LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, AMENAJARI EXTERIOARE, ACCESE, EXTINDERI RETELE TEHNICO-EDILITARE, OPERATIUNI NOTARIALE

- beneficiar: INFINITY LANDS S.R.L., CUI 45538906, reprezentată prin administrator Cosmin Florin Mihălțan (denumită în continuare „Investitorul")

AMPLASAMENT:

loc. Baciu, com.Baciu, Jud. Cluj

Terenuri aflate în aria de reglementare (INFINITY LANDS S.R.L. și ceilalți proprietari reprezentați de aceasta):

- C.F nr. 61063
- C.F nr. 52681
- C.F nr. 52030
- C.F nr. 66806
- C.F nr. 54649
- C.F nr. 62415
- C.F nr. 62414
- C.F nr. 62413
- C.F nr. 54249
- C.F nr. 62246
- C.F nr. 53450

PROIECTANT DE SPECIALITATE:

S.C. ATELIER SCHMIDT S.R.L.

mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, str. Alexandru Odobescu, nr. 3A

Tel. 0746 209 942

BENEFICIAR:

INFINITY LANDS S.R.L.

str. Alexandru Odobescu, nr.3A, mun. Cluj-Napoca
C.U.I. RO 36416179 J12 / 3046 / 2016
telefon: 0746 209 942 / 0745 697 768
e-mail: schmidtarhitectura@gmail.com

1. Contextul

Prezentul Plan de acțiune se întocmește potrivit art. 18 alin. (3) din Normele metodologice aprobate prin Ordinul nr. 233/2016, aplicabile în temeiul art. 582 alin. (1) din Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, la solicitarea INFINITY LANDS S.R.L., reprezentată prin Cosmin Florin Mihălțan, pentru documentația P.U.Z. în curs de elaborare în baza Avizului de oportunitate nr. 28/06.05.2025 emis de Consiliul Județean Cluj și a Certificatului de urbanism nr. 430/2023 emis de Primarul Comunei Baciu. Prezentul plan constituie contractul cu autoritatea publică locală pentru etapizarea și asumarea cheltuielilor aferente infrastructurii, prevăzut la pct. 4 din Avizul de oportunitate nr. 28/06.05.2025.

Investitorul își asumă obligațiile prevăzute în prezentul plan în nume propriu și pentru întreg, inclusiv pentru terenurile celorlalți proprietari din aria de reglementare. Obligațiile Investitorului prevăzute la cap. 2 devin exigibile de la data intrării în vigoare a hotărârii Consiliului Local de aprobare a P.U.Z. Prezentul plan nu constituie o aprobare a P.U.Z. și nu creează în sarcina Comunei obligația de a-l aproba într-un anumit termen, aprobarea fiind atributul exclusiv al Consiliului Local. Dacă P.U.Z. nu este aprobat, prezentul plan nu produce efecte, niciuna dintre părți nedatorând celeilalte despăgubiri, penalități, rambursări de cheltuieli sau alte sume. Înțelegerile și convențiile dintre Investitor și acești proprietari nu sunt opozabile Comunei Baciu și nu pot fi invocate de Investitor pentru neexecutarea, executarea cu întârziere sau executarea parțială a obligațiilor asumate.

Definirea termenilor:

Investitorul = INFINITY LANDS S.R.L.; Comuna = Comuna Baciu, prin Consiliul Local și Primar; Drumul = drumul de legătură cu profil de 9 m, de la str. Aluniș până la DN1F, în zona nodului de racord cu drumul TRANSREGIO EXPRESS TR35, cu lungimea de aproximativ 2,2 km, conform traseului din P.U.Z.

Aceste probleme afectează în mod direct calitatea vieții locuitorilor și întregul teritoriu metropolitan, prin creșterea navetelor zilnice ce ar putea fi evitate și, implicit, prin accentuarea traficului și a blocajelor rutiere din întreg arealul.

Remedierea acestor disfuncții este posibilă printr-un efort comun al autorităților publice și al sectorului privat, prin coordonarea proiectelor și a investițiilor necesare. Interesul tot mai ridicat pentru dezvoltarea zonei estice a localității Baciu oferă premise solide pentru îmbunătățirea situației actuale.

2. Propuneri Plan de acțiune Infinity Lands SRL:
Investiții asumate de inițiatori:

Obiectivele de utilitate publică sunt cele impuse prin Avizul de oportunitate nr. 28 din 06.05.2025, pct. 2, 4 și 5, și sunt asumate integral de Investitor, independent de participarea oricărui alt dezvoltator sau proprietar din zonă.

Obiectivele de interes public sunt următoarele:

1- Realizarea spațiului verde cu acces public nelimitat de minimum 6.000 mp (alei pietonale, spații înierbate și plantate, mobilier urban, iluminat stradal) și a terenului multisport cu acces public nelimitat, precum și plantarea de arbori maturi în raport de minimum 1 arbore la 100 mp suprafață desfășurată construită, pe baza planului general de amenajare peisageră elaborat de Investitor – în sarcina Investitorului.

2- Rezervarea, în cadrul P.U.Z., a terenurilor aferente funcțiunilor publice de învățământ, potrivit pct. 2 din Avizul de oportunitate nr. 28/06.05.2025, cu identificarea acestora în planșa privind circulația juridică a terenurilor.

3- Realizare infrastructura edilitara :.

str. Alexandru Odobescu, nr.3A, mun. Cluj-Napoca
C.U.I. RO 36416179 J12 / 3046 / 2016
telefon: 0746 209 942 / 0745 697 768
e-mail: schmidtarhitectura@gmail.com

- strada Venus, profil 18 m – Investitorul realizează tronsonul adiacent zonei studiate, de la intersecția cu str. Privighetorii până la intersecția cu str. Cometei, amenajează str. Privighetorii la profil de 9,0 m și intersecția cu str. Venus, precum și str. Cometei la profil de 9,60 m și intersecția cu str. Venus, în dreptul zonei studiate;

Investitorul realizează integral, pe cheltuiala sa exclusivă, Drumul, independent de participarea oricărui alt dezvoltator sau proprietar din zonă.

4- Realizarea altor dotări necesare bunei funcționări a zonei: Investitorul realizează un spațiu comercial de peste 2.000 mp la intersecția str. Privighetorii cu str. Venus, iar parterele imobilelor propuse pe str. Venus se realizează astfel încât să poată adăposti funcțiuni cu caracter public (comerț, alimentație publică, birouri, cabinete medicale, sală pentru evenimente).

Drumul se execută integral și se recepționează la terminarea lucrărilor în termen de 18 luni de la data obținerii autorizației de construire pentru Drum, dar nu mai târziu de 27 de luni de la data emiterii deciziei de expropriere pentru Drum sau, în cazul mai multor decizii, a ultimei dintre acestea. Termenele se prelungesc numai cu durata întârzierii imputabile exclusiv Comunei în emiterea deciziei de expropriere sau a autorizației de construire pentru Drum, constatată prin înscrisuri.

Investitorul depune documentația pentru autorizarea executării lucrărilor la Drum în termen de 6 luni de la emiterea deciziei de expropriere (sau a ultimei decizii, după caz) emise în baza hotărârii Consiliului Local privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici și declanșarea procedurii de expropriere, potrivit art. 5 din Legea nr. 255/2010. Autorizarea imobilelor și recepția acestora se realizează în ordinea și în condițiile prevăzute la pct. 4 din Avizul de oportunitate nr. 28/06.05.2025 și în secțiunea „Etapizarea realizării investiției" din prezentul plan, cu respectarea art. 64 alin. (5) și art. 74 alin. (6) din Legea nr. 169/2026. Cheltuielile ocazionate de asigurarea infrastructurii vor fi suportate exclusiv de către Investitor.

CATEGORII DE COSTURI

1. Costurile pentru realizarea Planului Urbanistic Zonal vor fi suportate integral de catre Investitor.
2. Costurile exproprierii terenurilor necesare Drumului, reprezentând despăgubirile stabilite prin raportul de evaluare întocmit potrivit art. 5 alin. (1) din Legea nr. 255/2010, precum și costurile procedurale ale exproprierii (documentații cadastrale, raport de evaluare, notificări, publicitate), vor fi suportate integral de către Investitor. Sumele reprezentând despăgubirile se virează de Investitor în contul Comunei în termen de 15 zile de la adoptarea hotărârii Consiliului Local privind declanșarea procedurii de expropriere, în vederea consemnării pe numele proprietarilor, potrivit art. 7 din Legea nr. 255/2010.
3. Diferențele de despăgubire stabilite prin hotărâri judecătorești definitive, inclusiv dobânzile și cheltuielile de judecată, se suportă după cum urmează:
   a) până la un plafon de 50% peste valoarea despăgubirilor stabilite prin raportul de evaluare prevăzut la pct. 2 – integral de către Investitor;
   b) peste plafonul de 50% – în cote egale între Investitor și Comună.

Investitorul rambursează Comunei sumele aflate în sarcina sa în termen de 30 de zile de la comunicarea de către Comună a hotărârii judecătorești definitive și a cuantumului datorat. Investitorul garantează executarea acestei obligații prin declarația pe proprie răspundere a INFINITY LANDS S.R.L., semnată de administrator și prin scrisoarea de bonitate financiară emisă de Banca Transilvania, anexate prezentului plan. Pentru întârzierea la plată, Investitorul datorează dobânda legală penalizatoare, de la scadență până la plata efectivă.

4. Costurile pentru realizarea întregii investiții propuse prin Planul de Actiune si prin PUZ vor fi suportate integral de către Investitor.
5. Singura obligație financiară a Comunei este cota prevăzută la pct. 3 lit. b); nicio altă lucrare sau cheltuială prevăzută în prezentul plan nu intră în competența de finanțare a Comunei. Comuna adoptă hotărârea privind

str. Alexandru Odobescu, nr.3A, mun. Cluj-Napoca
C.U.I. RO 36416179 J12 / 3046 / 2016
telefon: 0746 209 942 / 0745 697 768
e-mail: schmidtarhitectura@gmail.com

declanșarea procedurii de expropriere pentru Drum în termen de 60 de zile de la predarea de către Investitor a studiului de fezabilitate al Drumului în varianta finală, întocmit pe baza certificatului de urbanism și însoțit de actul de reglementare de mediu, de acordul prealabil al CNAIR pentru racordarea la DN1F, de avizul poliției rutiere și de celelalte avize solicitate prin certificatul de urbanism, precum și a documentației cadastrale și a raportului de evaluare, potrivit art. 5 alin. (1) din Legea nr. 255/2010. Riscul neobținerii avizelor aparține exclusiv Investitorului. Comuna continuă procedura (notificarea proprietarilor, consemnarea sumelor, emiterea deciziei de expropriere) după virarea integrală a sumelor prevăzute la pct. 2, cu diligență, potrivit Legii nr. 255/2010, fără a răspunde pentru durata procedurilor judiciare. După recepția la terminarea lucrărilor, Comuna preia în domeniul public, cu titlu gratuit, Drumul și străzile prevăzute la pct. B4, împreună cu terenurile aferente cedate de Investitor, și asigură întreținerea acestora.

6. Neexecutarea obligațiilor Investitorului. Hotărârea Consiliului Local privind declanșarea procedurii de expropriere nu se revocă pentru neexecutarea obligațiilor Investitorului, procedura de expropriere continuând potrivit legii. Sumele plătite sau datorate de Comună în locul Investitorului, inclusiv dobânda legală penalizatoare și cheltuielile de recuperare, se recuperează de la Investitor, prezentul plan, aprobat prin hotărâre a Consiliului Local, constituind actul din care rezultă obligația de plată. Autorizarea executării lucrărilor pentru imobilele cu destinația de locuințe și funcțiuni complementare se realizează numai după obținerea autorizației de construire pentru Drum și virarea sumelor prevăzute la pct. 2, iar recepția la terminarea lucrărilor pentru aceste imobile, inclusiv recepția parțială, se efectuează numai după recepția la terminarea lucrărilor pentru Drum și pentru infrastructura tehnico-edilitară care le deservește, în aplicarea art. 64 alin. (5) și art. 74 alin. (6) din Legea nr. 169/2026 și a pct. 4 din Avizul de oportunitate nr. 28/06.05.2025. Obligațiile Investitorului nu sunt condiționate de conduita altor dezvoltatori sau proprietari și nu pot fi suspendate unilateral.
7. Sumele virate de Investitor cu titlu de despăgubiri, consemnate de Comună la dispoziția proprietarilor sau plătite acestora, nu sunt restituibile de către Comună, indiferent de stadiul procedurii și de soarta ulterioară a proiectului. În cazul retrocedării imobilelor expropriate potrivit art. 35–36 din Legea nr. 33/1994, prețul retrocedării încasat efectiv de Comună se remite Investitorului după deducerea costurilor suportate de Comună, iar Investitorul suportă cheltuielile de judecată și orice despăgubiri acordate foștilor proprietari. Neobținerea autorizației de construire pentru Drum sau neexecutarea acestuia, indiferent de cauză, nu dă naștere niciunei obligații a Comunei de a autoriza imobilele, de a executa Drumul sau de a plăti Investitorului vreo sumă.

DEFALCAREA COSTURILOR

CATEGORII DE COSTURI		
	A. CHELTUIELI PENTRU ELABORAREA DOCUMENTATIILOR TEHNICO ECONOMICE	**RESPONSABIL**
	- PROIECTARE, STUDIU DE FEZABILITATE	SUPORTATE DE CATRE INVESTITOR
	B. CHELTUIELI PENTRU REALIZAREA INVESTITIEI	**RESPONSABIL:**
B1	- EXPROPRIEREA TERENURILOR NECESARE DRUMULUI (STR. ALUNIȘ – DN1F / NOD TR35, APROX. 2,2 KM), CONFORM PLANȘEI PRIVIND CIRCULAȚIA JURIDICĂ A TERENURILOR DIN P.U.Z., - REALIZAREA PROFILULUI DE 9M A TRONSONULUI DE DRUM DE LA INTERSECȚIA STRĂZII ALUNIȘ CU DN1F ÎN ZONA NODULUI VIITOAREI CENTURI METROPOLITANE TR35 - LUNGIME APROX. 2,2KM - REALIZAREA PROFILULUI DE 18M AL STRAZII VENUS PE LUNGIMEA ADIACENTA ZONEI STUDIATE- LUNGIME APROX. 340M - REALIZAREA PROFILULUI DE 9M AL STRAZII PRIVIGHETORII SI AMENAJAREA INTERSECTIEI CU STR. VENUS PE LUNGIMEA ADIACENTA ZONEI STUDIATE- LUNGIME APROX. 120M - REALIZAREA PROFILULUI DE 9.60M AL STRAZII COMETEI SI AMENAJAREA INTERSECTIEI CU STR. VENUS PE LUNGIMEA ADIACENTA ZONEI STUDIATE- LUNGIME APROX. 135M	SUPORTATE DE CĂTRE INVESTITOR, CARE VIREAZĂ SUMELE REPREZENTÂND DESPĂGUBIRILE ÎN TERMEN DE 15 ZILE DE LA HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL DE DECLANȘARE A PROCEDURII DE EXPROPRIERE, ANTERIOR NOTIFICĂRII PROPRIETARILOR (ART. 7 DIN LEGEA NR. 255/2010), RESPECTIV

str. Alexandru Odobescu, nr.3A, mun. Cluj-Napoca
C.U.I. RO 36416179 J12 / 3046 / 2016
telefon: 0746 209 942 / 0745 697 768
e-mail: schmidtarhitectura@gmail.com

	- REALIZAREA PARCULUI CU ACCES PUBLIC NELIMITAT DE MINIM 6000 MP AMENAJAT CU ALEI PIETONALE, SPATII INIERBATE SI PLANTATE, MOBILIER URBAN, ILUMINAT STRADAL, ETC - AMENAJARA TEREN MULTISPORT CU ACCES PUBLIC NELIMITAT - REALIZAREA UNUI SPATIU COMERCIAL DE DIMENSIUNI MARI (PESTE 2000 MP) LA INTERSECTIA STR. PRIVIGHETORII CU STR. VENUS - REALIZAREA SPATIILOR DESTINATE FUNCTIUNILOR CU ACCES PUBLIC LA PARTERUL IMOBILELOR PROPUSE PE STR. VENUS	ÎN TERMEN DE 30 DE ZILE DE LA COMUNICAREA DE CĂTRE COMUNĂ A HOTĂRÂRII JUDECĂTOREȘTI DEFINITIVE ȘI A CUANTUMULUI DATORAT CONFORM PCT. 3, CU EXCEPȚIA COTEI COMUNEI PREVĂZUTE LA PCT. 3 LIT. B)
B2	CHELTUIELI PENTRU ASIGURAREA UTILITATILOR NECESARE OBIECTIVULUI: - CHELTUIELI PENTRU EXTINDEREA RETELEI DE ALIMENTARE CU APA SI CANALIZARE IN BAZA UNUI PROIECT DE SPECIALITATE - CHELTUIELI PENTRU EXTINDEREA RETELEI ELECTRICE IN BAZA UNUI PROIECT DE SPECIALITATE- VALOARE CONFORM SOLUTIE STABILITA DE ADMINISTRATOR RETELE (DEER) - CHELTUIELI PENTRU EXTINDEREA RETELEI DE GAZ IN BAZA UNUI PROIECT DE SPECIALITATE- VALOARE CONFORM SOLUTIE STABILITA DE ADMINISTRATOR RETELE	SUPORTATE DE CATRE INVESTITOR
B3	ALTE CHELTUIELI: - ORGANIZARE DE SANTIER - COMISIOANE - TAXE - CHELTUIELI NEPREVAZUTE	SUPORTATE DE CATRE INVESTITOR
B4	INVESTIȚII PRIVATE DE UTILITATE PUBLICĂ, CARE TREC ÎN DOMENIUL PUBLIC AL COMUNEI DUPĂ RECEPȚIA LA TERMINAREA LUCRĂRILOR: - CHELTUIELI PENTRU REALIZAREA TRONSONULUI DE DRUM STRADA VENUS LA PROFIL 18M +REȚELE EDILITARE - AMENAJARE STRADA PRIVIGHETORII ȘI COMETEI LA PROFIL 9,0M, RESPECTIV 9.60M + RACORDURI LA STRADA VENUS - REALIZARE STRADĂ PROFIL 9M ÎNTRE INTERSECȚIA STRĂZII ALUNIȘ CU STR. VENUS ȘI DN1F ÎN ZONA NODULUI VIITOAREI CENTURI METROPOLITANE TR35 - LUNGIME APROX. 2,2KM. - CHELTUIELI PENTRU AMENAJAREA SPATIULUI VERDE CU ACCES PUBLIC (ALEI PIETONALE, SPATII INIERBATE SI PLANTATE, MOBILIER URBAN, ILUMINAT STRADAL, ETC- MINIM 6000 MP) + AMENAJARE TEREN MULTISPORT PUBLIC	SUPORTATE DE CATRE INVESTITOR

C. ETAPIZAREA REALIZARII INVESTITIEI

INTOCMIREA SI APROBAREA PUZ
PREDAREA DE CĂTRE INVESTITOR A STUDIULUI DE FEZABILITATE AL DRUMULUI, ÎNSOȚIT DE AVIZELE SOLICITATE PRIN CERTIFICATUL DE URBANISM (MEDIU, CNAIR, POLIȚIA RUTIERĂ), A DOCUMENTAȚIEI CADASTRALE ȘI A RAPORTULUI DE EVALUARE; ADOPTAREA HOTĂRÂRII CONSILIULUI LOCAL PRIVIND DECLANȘAREA PROCEDURII DE EXPROPRIERE (60 DE ZILE DE LA PREDARE); VIRAREA SUMELOR DE CĂTRE INVESTITOR (15 ZILE DE LA HOTĂRÂRE); NOTIFICAREA PROPRIETARILOR, CONSEMNAREA SUMELOR ȘI EMITEREA DECIZIEI DE EXPROPRIERE DE CĂTRE COMUNĂ AUTORIZAREA ȘI EXECUȚIA DRUMULUI – DEPUNEREA DOCUMENTAȚIEI PENTRU AUTORIZAȚIA DE CONSTRUIRE ÎN 6 LUNI DE LA DATA EMITERII DECIZIEI DE EXPROPRIERE (SAU A ULTIMEI DECIZII, DUPĂ CAZ); RECEPȚIA LA TERMINAREA LUCRĂRILOR ÎN 18 LUNI DE LA OBȚINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE PENTRU DRUM, DAR NU MAI TÂRZIU DE 27 DE LUNI DE LA DATA EMITERII DECIZIEI DE EXPROPRIERE – RESPONSABIL: INVESTITORUL
EXTINDEREA RETELELOR EDILITARE IN BAZA UNOR PROIECTE DE SPECIALITATE
AMENAJAREA STRAZILOR EXISTENTE, PRECUM SI CREAREA STRAZILOR DE INCINTA PE AMPLASAMENTUL STUDIAT
RACORDAREA SI BRANSAREA LA RETELELE EDILITARE EXTINSE ALE INVESTITIILOR
AMENAJAREA TERENULUI CU SPATII VERZI, MINERALE, PLANTATII ETC
REALIZAREA CELORLALTE INVESTIȚII DE UTILITATE PUBLICĂ (STRĂZILE DE LA PCT. B4, SPAȚIUL VERDE, TERENUL MULTISPORT) – RESPONSABIL: INVESTITORUL
REALIZAREA INVESTITIILOR - FINALIZARE PRIN RECEPTII

str. Alexandru Odobescu, nr.3A, mun. Cluj-Napoca
C.U.I. RO 36416179 J12 / 3046 / 2016
telefon: 0746 209 942 / 0745 697 768
e-mail: schmidtarhitectura@gmail.com

Autorizarea executării lucrărilor pentru imobilele cu destinația de locuințe și funcțiuni complementare se face numai după obținerea autorizației de construire pentru Drum și virarea sumelor prevăzute la pct. 2 din secțiunea „Categorii de costuri". Recepția la terminarea lucrărilor pentru imobile, inclusiv recepția parțială potrivit art. 527 din Legea nr. 169/2026, se efectuează numai după recepția la terminarea lucrărilor pentru Drum și pentru infrastructura tehnico-edilitară care deservește imobilul, cu acces amenajat la un drum public (art. 64 alin. (5) și art. 74 alin. (6) din Legea nr. 169/2026; pct. 4 din Avizul de oportunitate nr. 28/06.05.2025).
INTABULAREA/RECEPTIONAREA CONSTRUCTIILOR

Semnatar: Baciu, 14.10.2026

INFINITY LANDS S.R.L., prin administrator Cosmin Florin Mihălțan

str. Alexandru Odobescu, nr.3A, mun. Cluj-Napoca
C.U.I. RO 36416179 J12 / 3046 / 2016
telefon: 0746 209 942 / 0745 697 768
e-mail: schmidtarhitectura@gmail.com